

## NG MEN SOON &amp; SATU LAGI

A

lwn.

## PENTADBIR TANAH DAERAH MUAR &amp; SATU LAGI

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, MUAR

B

UMI KALTHUM MAJID PK

[USUL PEMULA NO: 25-10-2008]

12 NOVEMBER 2009

**UNDANG-UNDANG TANAH:** *Isemen - Hak lalu-lalang - Sama ada pentadbir tanah mempunyai kuasa menukar suatu hak lalu-lalang yang dikontrakkan kepada suatu hak lalu-lalang pentadbir tanah - Section 390 Kanun Tanah Negara - Perkataan "creating" dalam s. 390(3) - Sama ada membawa maksud bahawa hak lalu-lalang yang hendak diwujudkan mesti terhadap suatu lalu-lalang yang belum wujud*

C

D

**UNDANG-UNDANG TANAH:** *Isemen - Hak lalu-lalang - Permohonan mengenepikan perintah pentadbir tanah memberikan hak lalu-lalang persendirian pentadbir tanah - Sama ada permohonan di luar aturan kerana tidak mematuhi A. 53 dan A. 55 k. 13(2) Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 - Sama ada s. 418(1), (2) Kanun Tanah Negara terpakai*

E

Plaintif-plaintif adalah pemilik-pemilik berdaftar bersama tiga bidang tanah dipegang di bawah Lot 610, Lot 611 dan Lot 612 ('lot-lot tersebut') di Mukim Jorak, Daerah Muar. Defendan 2 adalah pemilik berdaftar sebidang tanah dipegang di bawah Lot 3989. Pada tahun 2005, plaintif-plaintif dan defendan 2 telah memasuki satu perjanjian di mana atas balasan RM800 sebulan, plaintif-plaintif telah membenarkan defendan 2 menggunakan sebuah jalan yang dibina atas perbelanjaan plaintif-plaintif sendiri dan yang menembusi setiap lot-lot tersebut. Pada tahun yang sama, iaitu 10 Ogos 2005, kedua-dua pihak tersebut telah memasuki satu lagi perjanjian lanjutan untuk meneruskan kegunaan jalan tersebut oleh defendan 2 dengan bayaran yang dinaikkan kepada RM900 sebulan. Perjanjian itu tamat pada 31 Julai 2008. Semasa perjanjian tersebut masih berkuatkuasa dan walaupun wujudnya perjanjian tersebut, defendan 2 telah memohon kepada defendan 1 di bawah s. 390 Kanun Tanah Negara ('KTN') untuk hak lalu-lalang persendirian pentadbir tanah ('hak lalu-lalang') atas jalan tersebut. Walaupun plaintif-plaintif membuat bantahan terhadap permohonan defendan 2 itu, defendan 1 telah mengadakan suatu inkuiri dan siasatan terhadap permohonan itu. Siasatan telah diadakan pada

F

G

H

I

- A 22 Jun 2006, 14 November 2006 dan 11 April 2007 di mana tapak-tapak yang dicadangkan untuk hak lalu-lalang disiasat. Pada 14 Januari 2008 defendan 1 telah meluluskan permohonan defendan 2 untuk hak lalu-lalang di atas lot-lot tersebut dan suatu perintah telah dikeluarkan atas syarat-syarat tertentu. Ini adalah
- B rayuan plaintif-plaintif terhadap perintah defendan 1 di mana plaintif-plaintif memohon, melalui usul pemula bertarikh 1 April 2008, untuk perintah defendan 1 itu diketepikan. Defendan-defendan membangkitkan bantahan awal terhadap tindakan plaintif-plaintif bahawa permohonan mereka di luar aturan dan tidak mematuhi A. 53 dan A. 55 k. 13(2) Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ('KKMT').
- C Plaintif-plaintif telah tidak memohon kebenaran mahkamah untuk memohon semakan kehakiman di bawah A. 53 itu dan telah tidak memberi apa-apa penjelasan tentang kelewatan pemfailan permohonan ini. Di bawah A. 55
- D k. 13(2) KKMT pula, plaintif-plaintif tidak mematuhi tempoh satu bulan daripada perintah defendan 1 dibuat untuk membuat rayuan. Plaintif-plaintif telah mengambil masa 71 hari untuk memfailkan usul pemula itu dan tiada permohonan untuk lanjutan masa telah dipohon.

E **Diputuskan (menolak rayuan plaintif-plaintif dengan kos):**

- (1) Mahkamah menolak bantahan awal defendan-defendan. Mahkamah bersetuju dengan hujahan plaintif bahawa peruntukan s. 37 dan s. 418 KTN merupakan peruntukan khusus yang terpakai bagi plaintif-plaintif apabila mereka memfailkan permohonan ini bagi merayu terhadap perintah tersebut. Peruntukan khusus ini mengatasi peruntukan am A. 53 serta A. 55 k. 13(2) KKMT. Lagi pun, A. 55 k. 13(2) memperuntukkan "Unless otherwise provided by any written law, such appeal shall be made within one month from the date on which the decision was given ..." di mana frasa "any written law ..." adalah s. 418(1) KTN. Oleh itu, mahkamah bersetuju dengan hujahan plaintif-plaintif bahawa mereka mempunyai tempoh 3 bulan dikira dari tarikh keputusan tersebut dibuat untuk memfailkan rayuan ini dan tempoh masa tersebut belum luput. (perenggan 12)
- (2) Berdasarkan kes *Shobana Jagarlal Doshi v. Pendaftar Hakmilik Tanah dan Galian Johor*, mahkamah bersetuju bahawa cara pemfailan usul ini adalah cara yang betul bagi merayu terhadap keputusan tersebut di mana s. 418(2) KTN hendaklah dibaca bersama-sama dengan A. 55 k. 13(1) KKMT. Keputusan kes

- tersebut masih terpakai walaupun kes itu diputuskan pada tahun 1996, manakala A. 53 KKMT yang sedia ada telah dipinda pada tahun 2000. Pindaan A. 53 tersebut tidak langsung menyentuh/menyekat pemakaian peruntukan s. 418 KTN. (perenggan 13) A
- (3) Mahkamah tidak bersetuju dengan hujahan plaintif bahawa defendan 1 tidak mempunyai kuasa untuk menukar suatu isemen yang sedia ada dalam bentuk hak lalu-lalang secara kontrak untuk menjadinya satu hak lalu-lalang pentadbir tanah. Pertamanya, perjanjian berkenaan bukan merupakan suatu isemen memandangkan bahawa ianya bukan dalam borang 17A KTN dan tidak didaftarkan sebagaimana yang diperlukan di bawah s. 286 KTN walaupun mahkamah menerima perjanjian tersebut ada mirip suatu isemen. Keduanya, mahkamah tidak bersetuju dengan hujahan plaintif-plaintif bahawa perkataan “creating” dalam s. 390(3) KTN membawa maksud bahawa hak lalu-lalang yang hendak diwujudkan itu mestilah terhadap suatu lalu-lalang yang belum wujud. (perenggan 20 & 21) B C D
- (4) Tafsiran perkataan “creating” atau “create” itu yang dirujuk oleh plaintif lebih-lebih lagi memberi penjelasan kepada kuasa pentadbir tanah untuk mewujudkan atau “create” suatu hak lalu-lalang pentadbir tanah ke atas sesuatu laluan/jalan yang sedia ada yang sebelum itu tidak ada hak lalu-lalang pentadbir tanah secara perundangan. Maka apabila defendan 1 telah mengeluarkan perintah tersebut, suatu hak lalu-lalang pentadbir tanah terhadap jalan tersebut telah diwujudkan secara perundangan. (perenggan 21) E F
- (5) Tafsiran perkataan “create” oleh plaintif tidak mewujudkan suatu lalu-lalang yang belum wujud yang disokong oleh peruntukan s. 391 KTN berkenaan dengan prosedur dalam mewujudkan hak tersebut. Peruntukan s. 391 hanya membentangkan tindakan-tindakan yang perlu diambil oleh pentadbir tanah selepas membuat sesuatu perintah hak lalu-lalang. (perenggan 21) G H
- (6) Memandangkan bahawa peruntukan KTN membolehkan pentadbir tanah mewujudkan hak lalu-lalang itu, mahkamah perlu menimbang sama ada defendan 1 telah mengambil kira segala fakta yang perlu diambil kira dengan sewajarnya. Mahkamah berpendapat bahawa defendan 1 telah mengambil kira kepentingan kedua-dua pihak sebelum mengeluarkan perintah I

- A tersebut. Mengenai laluan alternatif yang dibangkitkan plaintif-plaintif, walaupun terdapatnya rizab/simpanan jalan yang berada bersebelahan tanah-tanah plaintif-plaintif yang dikatakan boleh digunakan oleh defendan 2, akan tetapi tiada tindakan diambil untuk menukarkan rizab itu kepada jalan awam. Dalam
- B lain perkataan, tiada laluan dalam rizab jalan itu. Maka adalah bermunasabah bagi defendan 1 mewujudkan hak lalu-lalang ke atas laluan yang sedia ada ke atas tanah-tanah plaintif-plaintif itu. Lebih-lebih lagi, defendan 1 telah pun mengambil kira perjanjian tersebut dan telah mengenakan syarat pembayaran sebanyak RM900 sebulan kepada plaintif-plaintif oleh defendan
- C 2 yang adalah sama seperti di bawah perjanjian tersebut. Defendan 1 juga telah memperuntukkan kenaikan kadar sewa sebanyak 10% bagi setiap penamatan tempoh penyewaan 10 tahun. Bukan itu sahaja, defendan 1 telah juga memerlukan defendan 2 membayar RM3 ribu kepada plaintif-plaintif sebagai pampasan di bawah s. 393 KTN dan membiayai, membina apa-apa kerosakan ke atas laluan tersebut selaras dengan s. 392 KTN. Oleh itu, segala syarat-syarat yang dikenakan oleh defendan 1 bagi mewujudkan hak lalu-lalang tersebut
- D adalah wajar dan bermunasabah di mana kedua-dua kepentingan plaintif-plaintif dan defendan 2 telah pun diambil kira dan terpelihara. (perenggan 22)
- E

**Kes-kes yang dirujuk:**

- F *Baldwin v. Comr Of Inland Revenue* [1965] NZLR 1 (**dirujuk**)  
*Lian Keow Sdn Bhd (In Liquidation) & Anor v. Overseas Credit Finance (M) Sdn Bhd & Ors* [1988] 1 LNS 44 (**dirujuk**)  
*Liew Peck Lian & Ors v. The Conservator of Forest, Johore* [1961] 1 LNS 51 (**dirujuk**)  
*Liew Tow Thong & Ors v. Pentadbir Tanah Alor Gajah & Ors* [1996] 1 LNS 131 (**dirujuk**)
- G *Shobhana Figarlal Doshi v. Pendaftar Hakmilik Tanah Dan Galian Johor* [1996] 4 MLJ 664 (**diikuti**)  
*Si Rusa Inn Sdn Bhd & Ors v. The Collector of Land Revenue, Port Dickson & Ors* [1986] 1 CLJ 584; [1986] CLJ (Rep) 673 HC (**dirujuk**)
- H **Perundangan yang dirujuk:**  
National Land Code, ss. 37, 286, 387, 390(2), (3), 391(3), 392, 393, 395, 418(1), (2)  
Rules of the High Court 1980, O. 53, O. 55 r. 13(2)
- I *Bagi pihak plaintif - GS Nelson; T/n GS Nelson*  
*Bagi pihak defendan pertama - Shahrizal Shaari; Penasihat Undang-Undang*  
*Bagi pihak defendan kedua - AB Ng; AB Ng & Assoc*

*Dilaporkan oleh Usha Thiagarajah*

**PENGHAKIMAN****A****Umi Kalthum Majid PK:****Latar Belakang**

[1] Ini adalah rayuan plaintif-plaintif/perayu-perayu terhadap perintah defendan (1) yang diberi pada 14 Januari 2008 di mana plaintif-plaintif memohon, melalui tindakan usul pemula bertarikh 1 April 2008, perintah defendan (1) itu diketepikan.

**B****Fakta Ringkas****C**

[2] Plaintif-plaintif adalah pemilik-pemilik berdaftar bersama tiga bidang tanah yang dipegang di bawah Lot 610 (G26649), Lot 611 (G 26650) dan Lot 612 (G 26651) di Mukim Jorak, Daerah Muar ("lot-lot tersebut").

**D**

[3] Defendan (2) adalah pemilik berdaftar sebidang tanah dipegang di bawah EMR 1973 Lot 3989.

[4] Pada tahun 2005, plaintif-plaintif dan defendan (2) telah memasuki satu perjanjian di mana atas balasan RM800 sebulan, plaintif-plaintif telah membenarkan defendan (2) menggunakan sebuah jalan yang dibina atas perbelanjaan sendiri oleh plaintif-plaintif dan yang menembusi setiap lot-lot tersebut ("jalan tersebut").

**E**

[5] Pada 10 Ogos 2005, plaintif-plaintif dan defendan (2) telah memasuki satu lagi perjanjian lanjutan untuk meneruskan kegunaan jalan tersebut oleh defendan (2) dengan bayaran yang dinaikkan kepada RM900 sebulan. Perjanjian ini tamat pada 31 Julai 2008 ("perjanjian tersebut") ("eks. N5", afidavit sokongan kand. 3).

**F****G**

[6] Semasa perjanjian tersebut masih berkuatkuasa, dan walaupun wujudnya perjanjian tersebut, defendan (2) telah memohon kepada defendan (1) di bawah s. 390 KTN untuk hak lalu-lalang persendirian Pentadbir Tanah ("hak lalu-lalang") atas jalan tersebut.

**H**

[7] Walaupun plaintif-plaintif membuat bantahan terhadap permohonan defendan (2) itu, defendan (1) telah mengadakan suatu inkuiri dan siasatan terhadap permohonan itu. Siasatan telah diadakan pada 22 Jun 2006, 14 November 2006 dan 11 April 2007 oleh defendan (1) di mana tapak-tapak yang dicadangkan

**I**

- A untuk hak lalu-lalang disiasat. Pada 14 Januari 2008 defendan (1) telah meluluskan permohonan defendan (2) untuk hak lalu-lalang di atas lot-lot tersebut dan suatu perintah telah dikeluarkan atas syarat-syarat berikut (lihat “eks. N9”, affidavit sokongan kand. 3):

**B Syarat-Syarat Am**

1. Hak lalu-lalang yang diluluskan adalah laluan sedia ada atas Lot 610, Lot 611 dan Lot 612 sebagaimana pelan di lampiran ‘A’.
- C 2. Hak lalu-lalang ini dilanjutkan tempoh penyewaannya sehingga 30 tahun ke hadapan dan bayaran bulanan hendaklah dibayar oleh penyewa kepada pemilik tanah sebanyak RM900.00 sebulan yang dibayar secara tahunan. Bayaran sewaan akan ditingkatkan sebanyak 10% bagi setiap penamatan tempoh penyewaan 10 tahun.
- D 3. Hak lalu-lalang ini juga boleh digunakan selagi tidak dimansuhkan oleh Pentadbir Tanah sebagaimana seksyen 395 Kanun Tanah Negara.
- E 4. Segala pembiayaan dan pembinaan serta kerosakan akibat daripada pengwujudan hak lalu-lalang ini adalah ditanggung oleh pemohon.
5. Hak lalu-lalang ini boleh juga digunakan bagi tujuan laluan sama ada berjalan kaki, kenderaan atau dilalui oleh binatang seperti lembu, kambing dan lain-lain.

**F**

**Sekatan yang Dibenarkan:**

1. Hak lalu-lalang ini tidak boleh diurusniaga atau dipindahmilik dengan apa cara sekalipun.

**G Syarat-Syarat Khas:**

1. Pihak pemohon hendaklah membayar pampasan kerosakan jalan bagi Lot 610, Lot 611 dan Lot 612 sebanyak RM3,000.00.

- H [8] Plaintiff-plaintiff telah memfailkan usul semula ini pada 1 April 2008.

**Bantahan Awal**

- I [9] Peguam Kanan Persekutuan yang bijaksana bagi pihak defendan (1) telah membangkitkan bantahan awal terhadap tindakan plaintiff-plaintiff bahawa permohonan plaintiff-plaintiff adalah di luar aturan dan tidak mematuhi A. 53 Kaedah-Kaedah

Mahkamah Tinggi 1980 (“KKMT”). Bagi beliau, memandangkan plaintif-plaintif ingin mengenenpikan perintah Pentadbir Tanah Daerah Muar (“perintah tersebut”) bertarikh 1 April 2008, maka plaintif-plaintif perlu mematuhi peruntukan A. 53 KKMT. Di sini plaintif-plaintif telah tidak memohon kebenaran mahkamah untuk memohon semakan kehakiman di bawah A. 53 itu dan telah tidak memberi apa-apa penjelasan tentang kelewatan pemfailan permohonan ini (berdasarkan A. 53 itu).

[10] Peguam cara defendan (2) yang bijaksana telah juga membangkitkan bantahan awal kerana plaintif-plaintif telah tidak mematuhi A. 55 k. 13(2) KKMT di mana peruntukan itu telah menetapkan tempoh satu bulan daripada perintah defendan (1) dibuat (14 Januari 2008) untuk plaintif-plaintif membuat rayuan. Akan tetapi plaintif-plaintif telah mengambil masa 71 hari untuk memfailkan usul semula itu dan tiada permohonan untuk lanjutan masa telah dipohon.

[11] Peguam cara plaintif-plaintif yang bijaksana berhujah bahawa mengikut peruntukan s. 37 dan s. 418 Kanun Tanah Negara (“KTN”) mana-mana pihak bolehlah merayu terhadap apa-apa keputusan atau perintah yang diberi di bawah KTN itu kepada mahkamah dalam tempoh tiga bulan daripada tarikh keputusan/perintah itu dimaklumkan kepadanya (s. 418(2) KTN). Prinsip *specilia generalibus derogant* (special provisions derogate from general) dan *expressio unius exclusion alterius* (special mention of one thing operates as exclusion of things differing from it) dihujahkan terpakai bagi isu ini. Memandangkan bahawa plaintif-plaintif telah mengambil masa kurang daripada tiga bulan untuk memfailkan usul semula ini maka plaintif-plaintif telah mematuhi kehendak s. 418(1) KTN. Lagi pun, berdasarkan kes *Shobhana Jigarlal Doshi v. Pendaftar Hakmilik Tanah Dan Galian Johor* [1996] 4 MLJ 664, cara yang sempurna untuk merayu terhadap keputusan Pentadbir Tanah Muar itu adalah melalui usul setelah mengambil kira s. 418 KTN yang dibaca bersama-sama A. 55 k. 13 KKMT.

#### **Keputusan Bantahan Awal**

[12] Mahkamah menolak bantahan awal oleh pihak defendan (1) dan defendan (2). Mahkamah bersetuju dengan hujahan peguam cara plaintif-plaintif yang bijaksana bahawa peruntukan s. 37 dan s. 418 KTN, adalah merupakan peruntukan khusus yang terpakai bagi plaintif-plaintif apabila mereka memfailkan permohonan ini bagi

- A merayu kepada mahkamah ini terhadap perintah tersebut. Peruntukan khusus ini mengatasi peruntukan am A. 53 serta A. 55 k. 13(2) KKMT. Lagi pun, A. 55 k. 13(2) memperuntukkan
- B “Unless otherwise provided by any written law, such appeal shall be made within one month from the date on which the decision was given ...” “Any written law” di sini adalah s. 418(1) KTN. Oleh itu, mahkamah bersetuju dengan hujahan peguam cara plaintif-plaintif yang bijaksana bahawa plaintif-plaintif mempunyai tempoh tiga bulan dikira dari tarikh keputusan tersebut dibuat untuk memfailkan rayuan ini dan tempoh masa tersebut belum
- C luput.
- [13] Berdasarkan keputusan kes *Shobana Jigarlal Doshi (supra)*, mahkamah juga bersetuju bahawa cara pemfailan usul ini adalah cara yang betul bagi merayu terhadap keputusan tersebut di mana
- D s. 418(2) KTN hendaklah dibaca bersama-sama dengan A. 55 k. 13(1) KKMT. Keputusan kes *Shobana Jigarlal Doshi (supra)* adalah masih terpakai walaupun kes itu diputuskan pada tahun 1996, manakala A. 53 KKMT yang sedia ada telah dipinda pada tahun 2000. Pindaan A. 53 tersebut tidak langsung menyentuh/
- E menyekat pemakaian peruntukan s. 418 KTN.

### Rayuan

#### *Kes Perayu*

- F [14] Pengwujudan hak lalu-lalang oleh Pentadbir Tanah adalah di bawah Bahagian XXVIII, s. 387 sehingga 395 KTN. Plaintif-plaintif merayu terhadap perintah tersebut oleh Pentadbir Tanah atas alasan ianya adalah salah di sisi undang-undang atas sebab-sebab berikut:
- G 14.1. terdapat pada semua masa material satu kontrak yang sah di antara plaintif-plaintif dengan defendan (2) yang mana pada permulaannya defendan (2) dikehendaki membayar RM800 sebulan untuk menggunakan hak lalu-lalang tersebut, yang kemudiannya dinaikkan kepada RM900 sebulan. Setakat
- H masa pemfailan rayuan ini, kontrak tersebut masih berkuatkuasa. Hak lalu-lalang itu merupakan hak lalu-lalang secara kontrak, seperti satu quasi easement;
- I 14.2. bidang kuasa Pentadbir Tanah, selepas mengadakan satu siasatan di bawah s. 390 KTN, adalah untuk mewujudkan (‘create’) satu hak lalu-lalang dan bukannya untuk menukarkan

(‘convert’) satu easement yang sedia ada seperti hak lalu-lalang secara kontrak menjadi satu hak lalu-lalang Pentadbir Tanah. Plaintiff-plaintiff merujuk kepada kes *Lian Keow Sdn. Bhd (In Liquidation) & Anor v. Overseas Credit Finance (M) Sdn. Bhd.* [1988] 1 LNS 44 dan *Baldwin v. Comr. Of Inland Revenue* [1965] NZLR 1 bagi tafsiran perkataan “create”. Bahawa perkataan “create” atau “mewujudkan” adalah bermaksud “to bring into existence” sesuatu yang belum wujud. Tafsiran ini boleh dilihat dari sudut peruntukan s. 391 KTN yang memerlukan Pentadbir Tanah, setelah memberikan perintah tersebut, membuat ukuran laluan hak lalu-lalang itu. Tidak bermunasabah untuk perkara ini dilakukan oleh Pentadbir Tanah dalam kes ini memandangkan laluan tersebut sudah sedia ada di tanah tersebut;

14.3. terdapat satu larangan yang khusus terhadap urusanniaga berkenaan dengan hak lalu-lalang. Larangan ini menyentuh asas doktrin pemilikan tanah yang tidak boleh dicabul (inviolateness of ownership);

14.4. keputusan tersebut telah membekukan dasawarsa (decennial freezing) jumlah yang perlu dibayar kepada plaintiff-plaintiff oleh defendan (2), dan ini telah memprejudiskan plaintiff-plaintiff;

14.5. Pentadbir Tanah telah gagal mengambil kira fakta bahawa terdapat laluan rizab yang sedia ada.

[15] Plaintiff-plaintiff telah rujuk kepada tiga kes sebagai membentangkan perkara-perkara yang perlu diambil kira oleh Pentadbir Tanah. Kes-kes itu adalah *Si Rusa Inn Sdn. Bhd. & Ors v. The Collector of Land Revenue, Port Dickson & Ors.* [1986] 1 CLJ 584; [1986] CLJ (Rep) 673, *Lioe Tow Thong & Ors v. Pentadbir Tanah Alor Gajah & Ors* [1996] 1 LNS 131 dan *Liew Peck Lian & Ors v. The Conservator of Forest, Johore* [1961] 1 LNS 51.

#### Kes Defendan (1)

[16] Defendan (1) mengambil posisi bahawa beliau mempunyai kuasa statutori di bawah s. 390 dan 391 KTN untuk memberikan hak lalu-lalang persendirian itu kepada defendan (2), atas permohonan defendan (2) di bawah s. 390(2) KTN, mengikut kewajaran dan fakta kes ini, berdasarkan affidavit balasan defendan (1) yang diikrarkan pada 1 Julai 2008 (kand. 16) (“affidavit balasan”) beliau telah:

- A 16.1. mengambil kira perjanjian di antara defendan (2) dengan plaintiff-plaintiff itu di mana beliau tidak sekali-kali menukarkan atau mengganggu perjanjian itu yang masih berkuatkuasa di antara mereka (perenggan 9.3, 9.7 affidavit balasan);
- B 16.2. menggunakan budibicaranya yang sewajarnya di bawah ss. 390, 391, 392 dan 393 KTN (perenggan 9.4, 9.12 affidavit balasan);
- C 16.3. mengadakan inkuiri dan siasatan pada 22 Jun 2006, 14 November 2006 dan 11 April 2007 bagi maksud menimbang permohonan defendan (2) dan tapak-tapak yang dicadangkan untuk tujuan hak lalu-lalang itu (perenggan 9.5 affidavit balasan);
- D 16.4. menafikan terdapat satu rizab jalan yang sedang ditukarkan kepada jalan awam untuk kegunaan awam (perenggan 9.6 affidavit balasan). Akan tetapi dalam affidavit keduanya yang diikrarkan pada 21 Ogos 2009, defendan (1) menjelaskan bahawa terdapat rizab jalan berhampiran Lot 610 dan Lot 612, tetapi tidak terdapat laluan rasmi melintasi Lot 611 kerana terdapat kubur Cina sebagaimana dalam pelan berkembar;
- E 16.5. mengambil kira fakta-fakta kes, bantahan-bantahan plaintiff-plaintiff, permohonan defendan (2), laluan sedia ada, lain-lain alternatif yang sesuai (perenggan 9.7 affidavit balasan);
- F 16.6. mengambil kira kerosakan yang bakal ditanggung oleh plaintiff-plaintiff dan oleh itu perintah telah diberikan terhadap defendan (2) untuk membiayai dan membina apa-apa kerosakan ke atas laluan tersebut selaras dengan s. 392 KTN (perenggan 9.8 affidavit balasan);
- G 16.7. mengenakan syarat tambahan ke atas defendan (2), iaitu untuk defendan (2) membayar pampasan RM3,000 kepada plaintiff-plaintiff sebagai amaun yang wajar dan selaras dengan s. 393 KTN (perenggan 9.9 affidavit balasan);
- H 16.8. mengambil kira laluan tersebut telah sedia ada dibina dan digunakan oleh pihak-pihak dan oleh itu lebih praktikal bagi perintah hak lalu-lalang itu diberikan kepada defendan (2) (perenggan 9.10 affidavit balasan);
- I

- 16.9. mengambil kira plaintif-plaintif tidak kehilangan hak sewaan bulanan yang ditetapkan oleh perjanjian tersebut kerana hak lalu-lalang dan sewaan bulanan di bawah perjanjian tersebut adalah ditetapkan RM900, dengan 'increment' 10% setiap sepuluh tahun sewaan hingga tamat tempoh 30 tahun hak lalu-lalang itu (perenggan 9.11 afidavit balasan). A  
B

### **Kes Defendan (2)**

[17] Sebagai menjawab afidavit-afidavit plaintif-plaintif, defendan (2) telah memfailkan enam afidavit yang diikrarkan pada: C

17.1. 15 April 2008 (kand. (7)) (afidavit jawapan defendan (2));

17.2. 23 Mei 2008 (kand. (11)) (afidavit jawapan (2) defendan (2));

17.3. 18 September 2008 (kand. (18)) (afidavit tambahan defendan (2)); D

17.4. 19 September 2008 (kand. (20)) (afidavit tambahan defendan (2));

17.5. 31 Disember 2008 (kand. (32)) (afidavit jawapan defendan (2)); E

17.6. 18 September 2009 (kand. (37)) (afidavit tambahan defendan (2)). F

[18] Mahkamah dapati afidavit-afidavit yang difailkan oleh defendan (2) di kand. (11), (18), (20), (32) dan (37) adalah semata-mata bagi defendan (2) cuba memberi penjelasan tentang bagaimana defendan (1) telah membuat perintah tersebut. Mahkamah juga mendapati sebahagian kenyataan defendan (2) dalam afidavit defendan (2) dalam kand. (7) terjatuh dalam kategori ini. Setakat itu kenyataan defendan (2) dalam afidavit-afidavitnya itu tidak terpakai bagi mahkamah ini menimbang rayuan plaintif-plaintif. Apa yang penting ialah bagi mahkamah ini meneliti asas-asas yang diambil kira oleh defendan (1) semasa beliau membuat perintah tersebut. G  
H

[19] Kenyataan defendan (2) melalui afidavit sokongan Pengarahnya Ker Chee Chuan dalam kandungan (7) yang relevan adalah seperti berikut: I

- A 19.1. Defendan (2) mengaku memasuki perjanjian tersebut memandangkan perjanjian tersebut akan tamat pada 31 Julai 2008, defendan (2) telah membuat permohonan kepada defendan (1) untuk mendapatkan hak lalu-lalang Pentadbir Tanah lebih awal supaya beliau boleh mendapat hak yang
- B konklusif untuk menggunakan hak tersebut apabila tempoh perjanjian tersebut tamat pada 31 Julai 2008 (perenggan 13);
- 19.2. permohonan defendan (2) itu dibuat untuk melindungi pelaburan berkaitan penggunaan hak laluan tersebut yang
- C adalah tinggi dan kemungkinan plaintif-plaintif akan menolak lanjutan perjanjian hak lalu-lalang itu dan menaikkan sewa dengan kadar yang tidak munasabah (perenggan 14);
- 19.3. Defendan (2) masih memerlu meneruskan hak lalu-lalang jalan tersebut kerana operasi kuari defendan (2) adalah untuk
- D jangka masa panjang dan secara tidak langsung aktiviti yang mengeksport bahan batu ini akan membawa masuk mata wang asing dan pihak Kerajaan akan memperolehi bayaran royalti (perenggan 16);
- E 19.4. Defendan (2) telah membuat pelaburan untuk empat unit “barges” yang telah menelan belanja lebih kurang RM8 juta, di mana pelaburan ini merujuk kepada kegunaan jeti, loji proses kuari (quarry process plant) dan peralatan-peralatan yang menelan belanja sebanyak RM11 juta, kemudahan
- F tambahan RM1.3 juta, tanah kuari RM861,489 dan aset-aset RM6.2 juta (perenggan 18);
- 19.5. memandangkan pelaburan defendan (2) itu, apa-apa gangguan kepada hak lalu-lalang itu akan membawa kerugian besar kepada perniagaan defendan (2) (perenggan 19);
- G 19.6. Defendan (2) memerlukan hak lalu-lalang itu kerana defendan (2) tidak mempunyai jalan alternatif yang sesuai untuk lori-lori mengangkut bahan batuan daripada kuari defendan (2) yang terletak berdekatan dengan tanah tersebut (perenggan 22);
- H 19.7. tidak wujud apa-apa jalan rizab mahupun jalan alternatif yang sesuai yang boleh digunakan oleh defendan (2) untuk mengangkut bahan batuan dari kuari dan sekiranya hak lalu-lalang ini tidak diteruskan, segala operasi defendan (2) akan terjejas teruk dan akan meningkatkan kos operasi defendan (2) (perenggan 26).
- I

**Keputusan Rayuan**

[20] Setelah menimbang semua hujahan ketiga-tiga pihak, mahkamah menolak rayuan plaintif-plaintif dengan kos sebanyak RM3,000 kepada defendan (1) dan defendan (2) masing-masingnya atas alasan-alasan seperti berikut. Mahkamah tidak bersetuju dengan hujahan peguam cara plaintif-plaintif yang bijaksana bahawa defendan (1) tidak mempunyai kuasa untuk “menukar” suatu easement yang sedia ada dalam bentuk hak lalu-lalang secara kontrak untuk menjadinya satu hak lalu-lalang Pentadbir Tanah. Pertamanya, perjanjian tersebut bukanlah merupakan suatu easement memandangkan bahawa ianya bukan dalam Borang 17A KTN dan tidak didaftarkan sebagaimana yang diperlukan di bawah s. 286 KTN, walaupun mahkamah menerima perjanjian tersebut ada mirip suatu easement.

[21] Keduanya, mahkamah tidak bersetuju dengan hujahan peguam cara plaintif-plaintif yang bijaksana bahawa perkataan “creating” dalam s. 390(3) KTN memberi maksud bahawa hak lalu-lalang yang hendak diwujudkan itu mestilah terhadap suatu lalu-lalang yang belum wujud langsung selaras dengan tafsiran Oxford Dictionary terhadap perkataan “create” iaitu “to bring into existence”. Beliau telah merujuk kepada kes *Lian Keow Sdn. Bhd.* (*supra*). Rujukan kepada kes *Baldwin* (*supra*) telah dibuat melalui petikan tafsiran “create” dari buku “*Word & Phrases Legally Defined*”, 2nd edn, Butterworths 1969, di mana dinyatakan:

‘create’ is ‘to make, form, constitute, or bring into legal existence’: See shorter Oxford Dictionary. In my opinion the phrase ‘a trust has been created’ ... **simply means ‘a trust has been brought into legal existence’**. (emphasis added)

Bagi mahkamah ini, tafsiran perkataan “creating” atau “create” itu yang dirujuk oleh peguam cara plaintif-plaintif yang bijaksana itu lebih-lebih lagi memberi penjelasan kepada kuasa Pentadbir Tanah untuk mewujudkan atau “create” suatu hak lalu-lalang Pentadbir Tanah ke atas sesuatu laluan/jalan yang sedia ada yang sebelum itu tidak ada hak lalu-lalang Pentadbir Tanah secara perundangan, seperti dalam kes ini. Maka apabila defendan (1) telah mengeluarkan perintah tersebut, suatu hak lalu-lalang Pentadbir Tanah terhadap jalan tersebut telah diwujudkan secara perundangan.

- A Mahkamah tidak bersetuju dengan hujahan peguam cara plaintiff-plaintiff yang bijaksana bahawa tafsiran perkataan “create” olehnya itu, iaitu mewujudkan suatu lalu-lalang yang belum wujud langsung disokong dengan peruntukan s. 391 KTN berkenaan dengan prosedur dalam mewujudkan hak tersebut. Mengikut beliau, tidak bermunasabah bagi Pentadbir Tanah, setelah memberikan perintah tersebut, perlu membuat ukuran laluan hak lalu-lalang tersebut di mana laluan tersebut sudah sedia ada, sebagaimana diperlukan oleh s. 391 KTN. Mahkamah berpendapat peguam cara plaintiff-plaintiff yang bijaksana telah salah tafsir peruntukan s. 391 KTN. Untuk memudahkan rujukan, peruntukan s. 391 itu dipetik di bawah ini.
- C

**391. Procedure on creation of right**

*(1) As soon as may be after making an order for the creation of a Land Administrator's right of way, the Land Administrator shall:*

- D
- (a) cause the route of the right of way to be surveyed; and*
- (b) cause to be delivered to him the issue document of title of any land affected by the right of way.*
- E
- (2) The Land Administrator, on the delivery to him of the issue document of title of land affected by the creation of a Land Administrator's right of way, shall:*
- (a) in the case of land held under Land Office title:*
- F
- (i) make a memorial of the right of way in Form 28B on both the register document of title and the issue document of title; and*
- (ii) cause the route of the right of way to be shown on the issue document of title, either by means of a fresh plan or by means of an amendment of any plan already endorsed thereon;*
- G
- (b) in the case of land held under Registry title, present the issue document of title to the Registrar, together with a copy of the order creating the right of way.*
- H
- (3) The Registrar, on receiving in respect of any land affected by the creation of a Land Administrator's right of way the documents mentioned in paragraph (b) of sub-section (2), shall:*
- (a) make on both the register document of title and the issue document of title a memorial of the right of way, showing its route either by means of a fresh plan or by means of an amendment of any plan already endorsed thereon; and*
- I

(b) thereafter cause the issue document of title to be returned to the person entitled thereto. ... (emphasis added)

A

Peruntukan s. 391 hanya membentangkan tindakan-tindakan yang perlu diambil oleh Pentadbir Tanah selepas membuat sesuatu perintah hak lalu-lalang, termasuk membuat “the route of the right of way to be surveyed” bagi maksud membuat “the route of the right of way to be shown on the issue document of title” bagi “Land office title”. Bagi “Registry title”, Pentadbir Tanah cuma perlu mengemukakan “issue document of title” kepada Pendaftar bersama-sama dengan salinan perintah hak lalu-lalang. Namun, di bawah subseksyen 391(3), Pendaftar dikehendaki membuat pada kedua-dua “register document of title” dan “issue document of title” “a memorial of the right of way, showing its route either by means of a fresh plan or by means of an amendment of any plan already endorsed thereon”.

B

C

D

[22] Memandangkan bahawa peruntukan KTN membolehkan Pentadbir Tanah mewujudkan hak lalu-lalang itu, mahkamah perlu menimbang sama ada defendan (1) telah mengambil kira segala fakta yang perlu diambil kiranya dengan sewajarnya. Setelah meneliti asas-asas pertimbangan defendan (1) (lihat perenggan 16 di atas) itu, mahkamah berpendapat bahawa defendan (1) telahpun mengambil kira kepentingan kedua-dua pihak sebelum mengeluarkan perintah tersebut. Mengenai laluan alternatif yang dibangkitkan oleh plaintif-plaintif, mahkamah menerima alasan defendan (1) bahawa walaupun terdapatnya rizab/simpanan jalan yang berada bersebelahan tanah-tanah plaintif-plaintif (lihat ‘eks. KCC’ affidavit jawapan defendan (2); ‘eks. MJH1’ affidavit balasan defendan (1)) yang dikatakan boleh digunakan oleh defendan (2), akan tetapi tiada tindakan diambil untuk menukarkan rizab itu kepada jalan awam. Dalam lain perkataan tiada laluan dalam rizab jalan itu. Maka adalah bermunasabah bagi defendan (1) mewujudkan hak lalu-lalang ke atas laluan yang sedia ada ke atas tanah-tanah plaintif-plaintif itu. Lebih-lebih lagi defendan (1) telah pun mengambil kira perjanjian tersebut dan telah mengenakan syarat pembayaran sewa sebanyak RM900 sebulan kepada plaintif-plaintif oleh defendan (2) yang adalah yang sama seperti di bawah perjanjian tersebut. Defendan (1) juga telah memperuntukkan kenaikan kadar sewa sebanyak 10% bagi setiap penamatan tempoh penyewaan sepuluh tahun. Bukan itu sahaja, defendan (1) telah juga memerlukan defendan (2) membayar RM3,000 kepada plaintif-

E

F

G

H

I

- A plaintif sebagai pampasan di bawah s. 393 KTN dan membiayai, membina apa-apa kerosakan ke atas laluan tersebut selaras dengan s. 392 KTN. Oleh itu, mahkamah dapati segala syarat-syarat yang dikenakan oleh defendan (1) bagi mewujudkan hak lalu-lalang tersebut adalah wajar dan bermunasabah di mana kedua-dua
- B kepentingan plaintif-plaintif dan defendan (2) telah pun diambilkira dan terpelihara. Fakta kes *Si Rusa Inn Sdn. Bhd. (supra)* *Liow Tow Thong & Ors (supra)* dan *Liew Peck Lian & Ors (supra)* adalah dibezakan daripada fakta kes ini.

C

---

D

E

F

G

H

I